

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第859號

原告 劉詔
吳武秀
張劉貴容
劉人鳳
劉朱立芝
邱奕仁
張紅紀
彥嘉股份有限公司

法定代理人 周群新
共 同
訴訟代理人 彭志傑律師
被告 黃振寅

上列當事人間請求返還無權占有物事件，本院於民國110年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之1、3樓之2、3樓之3、3樓之4房屋騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣132萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，此先敘明。

二、原告主張：伊等為門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓之1、3樓之2、3樓之3、3樓之4房屋（下合稱系爭房屋）之共有人，而原告劉詔、吳武秀、張劉貴容、劉人鳳、劉朱立芝、邱奕仁及訴外人張勝鑑、劉啟性（下合稱劉詔等8人）前曾將系爭房屋出租予被告，約定租賃期間自民國108年4月

21日至同年10月20日，並簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），惟租約到期後，被告仍持續占有系爭房屋拒不歸還，伊等自得依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告將系爭房屋返還伊等。為此提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：除假執行供擔保金額外，如主文所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查，原告主張其為系爭房屋之現所有權人，而劉詔等8人與被告簽有系爭租約，並約定租賃期間為108年4月21日至同年10月20日等事實，業據提出系爭房屋之桃園市政府地方稅務局109年房屋稅繳款書、建物登記之第一類謄本及系爭租約等件附卷可稽（均為影本，見本院卷第9至27、61至69頁），核與所述，並無不符，是被告依系爭租約之約定，就系爭房屋得以使用收益之期間，應僅至108年10月20日止，堪以認定。又原告主張被告於上開租賃期間屆滿後，已無正當權源，仍迄未將系爭房屋返還原告之事實，經本院依職權履勘現場之結果，系爭房屋為門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物3樓之整層房屋，經搭電梯前往該樓層，其樓層之電梯口被一鐵門封住，確實無法進入系爭房屋無誤，且到場之桃園市中壢地政事務所人員就系爭房屋所在之大樓外觀觀察，認系爭房屋應無增、擴建等情，有勘驗筆錄及現場照片附卷可憑（見本院卷第75至79、83至85頁）。此外，被告經本院合法通知，既不於言詞辯論期日到庭爭執，復未提出書狀作何聲明或陳述以供本院斟酌，則本院依上開調查證據之結果，認原告所主張之前述事實，亦已堪信為真實。

五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。本件原告為系爭房屋之全體共有人，而被告無權占用系爭房屋等事實，既均經認定如前，則依上揭法律規定，原告請求被告應將系

01 爭房屋騰空返還予全體共有人即原告，洵屬有據。

02 六、從而，原告依民法物上請求權及共有之法律規定，請求被告
03 將系爭房屋騰空返還原告，為有理由，應予准許。

04 七、本件原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，經核無
05 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日

08 民事第二庭 法 官 張震武

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

13 書記官 陳簋濤